

## TINJAUAN TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TENTANG SENGKETA TANAH DI KABUPATEN SINJAI

Ayzar Yasir Ali<sup>1</sup>, Eman Solaiman<sup>2</sup>  
<sup>1,2</sup>Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar  
10400116031@uin-alauddin.ac.id

### Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai “Tinjauan Terhadap Putusan Pengadilan Tentang Sengketa Tanah No. 13/Pdt.G/2010/PN. SINJAI”. Pokok permasalahan dalam penelitian ini dibagi menjadi yaitu : 1. bagaimana mekanisme penyelesaian perkara sengketa tanah berdasarkan hukum acara perdata. 2. bagaimana Pertimbangan hukum pengadilan negeri dalam memutuskan perkara sengketa tanah sebagaimana dalam putusan No.13/Pdt.G/2010/PN SINJAI. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian kualitatif dalam bentuk penelitian lapangan. Jenis lapangan ini digunakan untuk memperoleh data yang valid mengenai tinjauan terhadap putusan Pengadilan Tentang Sengketa Tanah No.13/Pdt.G/2010/PN. SINJAI. Dalam hal ini penulis menggunakan metode *Interview* (wawancara). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kurangnya suatu pihak yang tidak ikut digugat oleh pihak Pengugat dalam hal ini gugatan tersebut tidak dapat diterima dengan pertimbangan Majelis Hakim mengagap bahwa gugatan tersebut cacat hukum dan formalitas gugatan tidak terpenuhi. Berdasarkan asas kepastian hukum, keadilan dan kemafaatan, dalam hal ini BPN tidak berlandaskan asas kemamfaatan dalam perkara tersebut, dengan anggapan bahwa Pihak BPN hanya dapat dijadikan Turut Tergugat atau dalam artian pihak BPN hanya menerima dan tunduk terhadap Putusan Pengadilan. Implikasi masalah dalam penelitian ini yaitu, seharusnya Pengugat lebih teliti dalam mempersiapkan pihak-pihak yang akan digugat di persidangan agar memenuhi syarat sahnya suatu gugatan.

**Kata kunci :** *Putusan Pengadilan Tentang Sengketa Tanah No. 13/Pdt.G/2010/PN. SINJAI.*

### Abstract

This research discusses the “Review of Court Decisions Regarding Land Disputes No. 13 / Pdt.G / 2010 / PN. SINJAI ”. The main problems in this research are divided into: 1. how is the land dispute settlement mechanism based on civil procedural law. 2. what are the legal considerations of district courts in deciding cases of land disputes as in decision No.13 / Pdt.G / 2010 / PN SINJAI. This type of research that the author uses is a type of qualitative research in the form of field research. This type of field is used to obtain valid data regarding a review of the Court's decision on Land Disputes No.13 / Pdt.G / 2010 / PN. SINJAI. In this case the writer uses the interview method. The results of this study indicate that there is a lack of a party who is not being sued by the Plaintiff, in this case the lawsuit cannot be accepted with the consideration that the Panel of Judges thinks that the lawsuit is legally flawed and the formality of the lawsuit has not been fulfilled. Based on the principles of legal certainty, justice and benefit, in this case BPN is not based on the principle of benefit in the case, on the assumption that BPN can only be used as Co-Defendant or in the sense that BPN only accepts and submits to the Court's Decision. The implication of the problem in this research is that the Plaintiff should have been more thorough in preparing the parties to be sued in court to fulfill the legal requirements of a lawsuit.

**Keywords:** *Court Decision on Land Dispute No. 13 / Pdt.G / 2010 / PN. SINJAI.*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan kekayaan alam yang memiliki mamfaat besar bagi masyarakat, baik itu dimamfaatkan untuk membangun bangunan dan juga dapat digunakan sebagai lahan pertanian. Dapat diketahui bahwa tanah termasuk salah satu incaran masyarakat, sehinggaa masyakat banyak yang terjerumus dalam kasus perkara perdata karena adanya sesorang yang mengakui dan mensertifikatkan tanah orang lain.

Tanah merupakan harta kekayaan turun-temurun yang dimiliki oleh masyarakat yang dapat dikelola, dalam hal ini tanah dianggap ada suatu harta warisan turun-temurun. Tanah memiliki sifat *Religius* terhadap masyarakat indonesia yang berarti semua kekayaan yang ada dimuka bumi ini merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa. Oleh karena itu, tanah digunakan sebaik-baiknya untuk kepentingan rakyat dan untuk dipergunakan bagi generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

Tanah juga dapat dikatakan sebagai suatu kekayaan alam yang dapat di miliki masyarakat yang tidak dapat diganggu-gugat oleh siapapun tanpa memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tersebut, akan tetapi dalam hal masyarak banyak memanipulasi sertifikat tanah milik orang lain dengan mengatas namakan milik pribadi.

Masyarakat dalam hal ini mempunyai hak atas tanah yang berupa hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh di bandingkan dengan hak-hak lainnya, yang dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia serta badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengigat fungsi sosial terhadap ha katas tanah, termaksud hak milik atas tanah. Karena hukum Agraria di Indonesia menganut asas kebebasan, dalam hal hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan warga Negara asing atau badan hukum asing tidak berhak mendapatkan hak milik atas tanah.<sup>1</sup>

Hubungan hukum yang lahir di lingkungan masyarakat melahirkan suatu hubungan hukum yang bisa menimbulkan hubungan baik dan juga bisa melahirkan suatu permasalahan antara subjek hukum tersebut. Suatu permasalahan hukum bukan hanya marak terjadi pada kasus pembunuhan, pemerkosaan, dan perampokan tetapi juga biasa terjadi pada kasus mengenai harta benda, misalnya pemalsuan dokumen, penipuan dan penggelapan.

Penyelesaian dari pelanggaran – pelanggaran hukum tersebut tentu tidak semuanya bisa diselesaikan secara damai melainkan pelanggaran hukum tersebut diselesaikan di rana pengadilan. Berbagai permasalahan di lingkungan masyarakat yang tidak dapat

---

<sup>1</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata* (Jakarta: Pernerbit, PT Raja Grafindo Persada, 2014), h. 37.  
*Alauddin Law Development Journal (ALDEV) / Volume 3 Nomor 2 Agustus 2021*

diselesaikan secara damai akan diselesaikan di pengadilan, dimana pengadilan diberi hak oleh undang – undang untuk menyelesaikan perkara tersebut.

Dalam mengatasi sengketa tanah pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yaitu : Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang disebut UUPA. UUPA dalam seperangkat peraturan pelaksanaannya, bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum dalam hak-hak di seluruh Wilayah RI.<sup>2</sup>

Sengketa merupakan suatu perselisihan antara dua orang atau lebih yang cakupannya luas yang melibatkan Perseorangan, Badan Hukum ataupun Lembaga. Sengketa boleh dikatakan sebagai kasus fonomenal yang ada dari dulu sampai sekarang dan setiap tahunnya kita mendengar ataupun melihat kasus sengketa, baik itu Sengketa Tanah, Sengketa Harta Waris, Sengketa Jual beli dan lain-lain. Oleh karena itu Penegak Hukum tidak pernah berhenti menangani kasus sengketa.

Penyelesaian dari pelanggaran-pelanggaran hukum tersebut tentu tidak semuanya bisa diselesaikan secara damai melainkan pelanggaran-pelanggaran hukum tersebut dapat diselesaikan di pengadilan. Berbagai permasalahan di lingkungan masyarakat yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan di pengadilan, di mana pengadilan diberi hak undang-undang untuk menyelesaikan perkara tersebut.

Penyelesaian perkara perdata di pengadilan harus melakukan suatu proses pembuktian dengan tujuan untuk mencapai suatu kebenaran. Dalam sistem peradilan di Indonesia, suatu kebenaran ditentukan oleh hakim dimana hakim menilai alat bukti dan kejadian-kejadian di dalam persidangan, sehingga hakim dapat menyelesaikan perkara tersebut dengan mengeluarkan putusan yang sesuai dengan kebenaran.

Adapun kasus sengketa di Kabupaten Sinjai yang meliputi sengketa tanah pada khususnya Kabupaten Sinjai. Oleh karena itu Penegak Hukum di Kabupaten Sinjai mengupayakan untuk menyelesaikan kasus Sengketa. Dengan banyaknya kasus sengeketa, Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus lebih waspada terhadap masyarakat dalam pendaftaran tanah. Adapun Peranan Badan Pertanahan Nasional telah mengupayakan untuk menyelesaikan kasus yang terjadi tepatnya di Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai dengan cara mediasi akan tetapi hasilnya belum dapat memuaskan para pihak yang bersengketa, oleh kerena itu kasus tersebut di limpahkan ke Pegadilan Negeri Sinjai untuk di tindak lanjuti.

Adapun tugas pengadilan yaitu menyelesaikan yang seadil-adilnya dengan

---

<sup>2</sup> Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-perturan Pelaksaannya* ( Bandung: Penerbit Alumni, 1983), h. 5.

mengadili para pihak yang bersengketa di dalam Sidang Pengadilan dan memberikan putusnya.<sup>3</sup> Kewenangan pengadilan membantu pihak mencari keadilan bukan berarti pengadilan memihak atau berat sebelah, akan tetapi pengadilan hanya menunjukkan arah yang harus di tempuh menurut undang- undang sehingga orang yang awam dengan hukum tidak dirugikan oleh para pihak yang merugikan. Oleh karena itu, undang-undang Acara Perdata yang berlaku saat ini memperbolehkan pengadilan memberikan petunjuk kepada pihak karena pada dasarnya perkara belum resmi dibawa ke muka sidang pengadilan.<sup>4</sup> Pengadilan tidaklah di benarkan memihak jika perkara tersebut telah dibawa ke muka persidangan dan mulai diperiksa dan ketika melakukan pemeriksaan perkara, pengadilan seharusnya bersikap bebas dan tidak memihak kepada siapapun.<sup>5</sup>

Dalam pemeriksaan acara perdata, hakim hanya bersifat pasif yaitu hakim sebagai pemimpin sidang dan pembuktian dilakukan oleh para pihak, Dalam hal ini hakim berperan penting untuk menegakkan hukum di muka persidangan, menurut pasal 1 ayat 1 Undang-undang 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman yaitu, “kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terseleggaranya Negara Hukum Indonesia.”<sup>6</sup> Dengan hadirnya undang-undang tersebut hakim mempunyai kewenangan untuk mentuhkan putusan terhadap pihak yang berperkara dengan seadil-adilnya, dan terdapat pula pada QS. Al-Nisa/4:135 yang terjemahannya sebagai berikut : <sup>7</sup>

Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.

Tafsirnya :

Wahai orang-orang yang beriman kepada Allah dan mengikuti rasul-Nya, jadilah orang-orang yang senantiasa berlaku adil dalam semua hal dan memberikan kesaksian yang benar untuk siapa pun. Walaupun hal itu akan merugikan diri kalian sendiri, merugikan kedua orangtua, atau karib kerabat kalian. Dan jangan sekali-kali kemiskinan atau kekayaan seseorang mendorong kalian untuk memberikan kesaksian atau menolak memberikan kesaksian. Karena Allah lebih mengerti keadaan orang yang miskin dan orang yang kaya di antara kalian dan lebih mengetahui apa yang

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2015), h. 12.

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, h. 14.

<sup>5</sup> Ibid, h. 15

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

<sup>7</sup> Kementerian Agama. Al-Qur'an dan Terjemahannya Jakarta: An-Nur. 2012.

terbaik baginya. Maka janganlah kalian mengikuti hawa nafsu kalian dalam memberikan kesaksian supaya kalian tidak menyimpang dari kesaksian yang benar. Jika kalian memalsukan kesaksian dengan memberikan kesaksian yang tidak semestinya atau menolak memberikan kesaksian, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kalian perbuat.<sup>8</sup>

Dalam hal ini hakim menjatuhkan putusan terhadap perkara yang diajukan oleh para pihak, terhadap putusan majelis hakim tersebut terkadang tidak cukup memuaskan para pihak baik dari pihak penggugat maupun dari pihak tergugat, terkadang juga suatu putusan hakim tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan terkadang juga bersifat memihak maka oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan setiap urusan hakim di mungkinkan untuk diperiksa ulang melalui upaya hukum.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara alat bukti yang sah dalam Hukum Acara Perdata dan diakui oleh hukum salah satunya yaitu alat bukti tulisan atau surat. Bukti tulisan atau surat merupakan alat bukti yang pertama disebutkan dalam undang – undang dan merupakan alat bukti paling utama dari yang lain.

Alat bukti tertulis sangat krusial dalam pemeriksaan perkara perdata di pengadilan, hal ini telah diutarakan sebelumnya bahwa alat bukti tertulis yaitu akta dan surat sengaja dibuat untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari apabila terjadi sengketa.<sup>10</sup>

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga manusia yang dapat melakukan kesalahan atau kekhilafan sehingga salah dalam menjatuhkan putusan atau memihak salah satu pihak.

Dalam hal ini Penegak hukum sekarang ini tidak tegas dalam menjalankan tugasnya yang seperti apa yang tertera dalam pasal 1 ayat 1 undang-undang 48 tahun 2009, dikarenakan adanya kekeliruan terkait hasil putusan oleh hakim Pengadilan Sinjai, oleh kerna itu penulis akan mendalami Putusan Nomor : 13/Pdt.G/2010/PN SINJAI yang terkait dalam sengketa tanah yang terjadi di Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai, dikarenakan terjadinya ketidak sesuaian terhadap putusan yang

---

<sup>8</sup> Tafsir Al-Mukhtashar / Markaz Tafsir Riyadh, di bawah pengawasan Syaikh Dr. Shalih bin Abdullah bin Humaid (Imam Masjidil Haram).

<sup>9</sup> Ratna Artha Windari, *Pengantar Hukum Indonesia* (Depok: Penerbit, PT Raja Grafindo Persada, 2017), h. 250.

<sup>10</sup> H. Anshoruddin, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*. (Pustaka Pelajar. Yogyakarta: 2004), h. 70-71.

di jatuhkan kepada pihak penggugat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder dengan penggambaran secara deskriptif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Upaya Hukum Atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah**

#### **1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Peradilan**

Penyelesaian sengketa tanah yang diketahui dan dipraktekkan selama ini Lex Privatum adalah melalui lembaga peradilan umum, karena secara umum kesanalah setiap permasalahan mengenai kasus-kasus tanah di bawa oleh masyarakat pencari keadilan. Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

- a. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
- b. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
- c. Kekuasaan kehakiman dilinkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.

Sistem hukum di Indonesia mempunyai dua tingkatan peradilan berdasarkan cara pengambilan keputusannya yaitu *judex facti* dan *judex juris*. Pengambilan keputusan pada tingkatan *judex facti* yaitu tingkatan peradilan yang berwenang memeriksa perkara berdasarkan bukti dan menentukan fakta – fakta dari suatu perkara, sedangkan tingkatan peradilan *judex juris* yaitu tingkatan peradilan yang memeriksa penerapan hukum yang dijatuhkan pada suatu perkara. Tingkatan peradilan pada *judex facti* terdiri atas Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sedangkan pada tingkatan *judex juris* terdiri dari Mahkamah Agung.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten/Kota. Daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota. Sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di Ibukota Provinsi. Daerah hukumnya meliputi daerah provinsi. Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di Pengadilan Umum berlaku ketentuanketentuan Perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lain diluarnya, seperti UUPA. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara.

Subjek sengketa diatur sesuai pasal 2 ayat (1) No.14 tahun 1970 yang diubah

menjadi UU No.35 Tahun 1999, sekarang menjadi pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004. Dalam upaya hukum kasasi dan upaya hukum luar biasa, yaitu peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI bisa digunakan UU No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo UU No.5 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No.14 Tahun 1985 Mahkamah Agung.<sup>13</sup> Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pada beberapa peraturan perundang-undangan sudah terdapat ketentuan bahwa didalam penyelesaian sengketa, orang atau badan hukum perdata yang tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, dapat mengajukan upaya administratif.

Penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan dipengadilan umum karena sesuai Buku II KUHPerdata dalam buku kedua KUHPerdata, tanah diatur dalam hukum materil. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukum acara HIR/RBg. Walaupun buku kedua sudah dihapus setelah pemberlakuan UUPA, hingga saat ini belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA tersebut. Jadi HIR/RBg masih dipakai.<sup>15</sup> Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum.

Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan.

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan. Bahwa Penyelesaian sengketa di pengadilan diprediksi harus mengorbankan banyak hal seperti:

- a. Waktu yang relatif lama, jika pihak yang kalah tidak puas dengan putusan pengadilan, dalam hal ini dapat menempuh upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi (PT), pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung (MA), Peninjauan Kembali (PK);
- b. Biaya yang tidak terukur, karena Penyelesaian sengketa melalui pengadilan terikat oleh prosedur penyelesaian yang rumit dan membutuhkan waktu panjang

sehingga biaya menjadi tidak terprediksi;

- c. Putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung di eksekusi;
- d. Seringkali putusan pengadilan diwarnai campur tangan pihak lain yang bersifat non-yuridis yang mengakibatkan pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan dan dalam pengambilan keputusan terkadang pertimbangan non yuridis menjadi dominan.

## **2. Mediasi Melalui ADR (*Alternatif Dispute Resolution*)**

*Alternatif Dispute Resolution* (ADR) merupakan eksperimen untuk mencari model-model baru dalam penyelesaian sengketa, penerapan baru terhadap metode lama, forum baru bagi penyelesaian sengketa dan penekanan yang berbeda dalam pendidikan hukum.<sup>11</sup>

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan dengan esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus. Sesuai dengan hakikat perundingan atau musyawarah atau konsensus, maka tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuai gagasan atau penyelesaian selama proses mediasi berlangsung. Segala sesuatunya harus memperoleh persetujuan para pihak.

Dasar Hukum Mediasi di Indonesia :

1. Pancasila dan UUD 1945, disiratkan dalam filosofinya bahwa asas penyelesaian adalah musyawarah untuk mufakat.
2. HIR Pasal 130 (HIR= Pasal 154 RBg = Pasal 31 Rv).
3. Surat Edaaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai (Eks Pasal 130 HIR/154 RBg).
4. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 02 tahun 2003 tentang Proses Mediasi di Pengadilan.
5. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 01 tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan.
6. Mediasi atau APS di luar Pengadilan diatur dalam Pasal 6 UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
7. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 01 tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan.
8. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 01 tahun 2016 tentang Prosedur

---

<sup>11</sup> Sri Wardah. “ institusionalisasi Proses Mediasi Dalam Sistem Pradilan Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 26.11.(2004), h. 48.



## **B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Sinjai Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Tanah Sebagaimana Dalam Putusan No. 13/Pdt.G/2010/PN SINJAI**

Kronologi kasus perkara sengketa tanah ketika A. BASO BIN DENG MACENNING Alias BADDU selaku pemilik berupa sebidang tanah yang dahulu diatasya berdiri rumah kayu yang telah dibeli dari MAPPA H. ALI yang sekarang ini menjadi objek sengketa. Awal mulanya Ayah Penggugat menjaminkan berupa sertifikat kepada pihak BRI Cabang Sinjai yang merupakan pihak Turut Tergugat III, pada saat itu Ayah Penggugat meminta bantuan kepada pihak Tergugat I (AKMAL) dan Tergugat IV (MUH. SALEH) untuk menebus utangnya di BRI Cabang Sinjai dengan maksud pihak Tergugat I boleh menempati tanah tersebut sambil Ayah Penggugat dan pihak Penggugat berusaha untuk melunasi utangnya.

Pada saat itu Ayah Penggugat bersama Tergugat I dan tergugat IV mendatangi Kantor BRI Cabang Sinjai untuk menebus utang-utang Ayah Penggugat sekaligus mengeluarkan Sertifikat Hak Milik tanah sengketa atas nama Ayah Penggugat, tetapi yang menebus utang Ayah Penggugat hanyalah pihak Tergugat IV begitupula Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa diambil oleh pihak Tergugat IV dan saat itupula disodorkan berupa surat penjnjian jual beli atas tanah milik Ayah Penggugat, akan tetapi pada saat itu Ayah Penggugat langsung saja menanda-tangani surat tersebut dengan tanpa membacanya terlebih dahulu dengan alasan Buta Huruf. Ayah Penggugat tidak mengerti dan tidak mengetahui apa yang ditanda-tanganinya, kerana menurutnya Tergugat IV menyuruhnya menanda-tangani surat untuk penebusan utangnya di BRI Cabang Sinjai.

Pada saat itu Ayah Penggugat mengetahui adanya peralihan hak milik dari Ayah pengugat keatas SITTI SAODAH USMAN (Almarhumah) selaku Istri dari Tergugat I pada saat itupula Ayah Penggugat dan Penggugat mendatangi Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sinjai, ternyata benar telah terjadi peralihan hak milik dari Ayah Penggugat keatas nama SITTI SAODAH USMAN (Almarhumah).

Ayah Penggugat pada tanggal 11 Desember 2007 melaporkan Tergugat I dan Tergugat IV atas dugaan melakukan pengelapan dan penipuan hak atas barang yang tidak bergerak milik Ayah Penggugat pada Polres Sinjai sebagaimana laporan Nomor: LP/333/XII/2007/SPK, Tanggal 11 Desember 2007. Berbagai cara yang telah ditempuh oleh Ayah Penggugat dan Penggugat termaksud meminta baik-baik kepada Tergugat I, II (Drs. SAAD AKMAL) dan III (NURBAYA) untuk mengembalikan tanah milik Ayah

Penggugat, akan tetapi pihak Tergugat I maupun pihak Tergugat II tidak memperlihatkan iktikad yang tidak baik untuk mengembalikan tanah tersebut. Tergugat I dibantu oleh Tergugat IV, Turut Tergugat I (PPAT) dan II (PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI) dalam

Pebuatan atau menerbitkan akta peralihan hak yaitu akta jual beli No. 13/SUT/1998 tertanggal 16 Februari 1998 oleh Tergugat I dalam akta jual beli tersebut dimasukkan nama Istrinya yang bernama SITTI SAODAH USMAN (Almarhumah). Berbuatan tersebut melanggar hukum jika aduan tersebut betul- betul terbukti.

Mengenai Saksi-saksi Penggugat dalam memberikan keterangan telah sesuai dengan keterangan pihak Pengugat baik dari Saksi ABDUL KAMRIM maupun Saksi MUHAMMAD NUR BIN WAHID dengan alasan dia mengetahui betul letak tanah dan batas-batas tanah sengketa serta mengetahui Ayah Penggugat membelinya dari MAPPA H. ALI, menjamingkannya di Kantor BRI Cabang Sinjai sampai tanah sengketa tersebut telah beralih hak milik atas tanah sengketa tersebut keatas nama SITTI SAODAH (Almarhumah) sebagai Istri Tergugat I. Adapun keterangan saksi yang dihadirkan pihak Tergugat yaitu Saksi NURDIN berbeda dengan keterangan pihak Tergugat I yang didalam keterangan Saksi NURDIN menerangkan bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Jalan Bulu Patukku, Kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai. Dengan batas tanah sengketa yaitu :

- Utara dengan Tanah Zainal Abidin
- Timur dengan Jalan Aspal
- Selatang Tanah Jawariah
- Barat Tanah Sossing.

Sedangkan keterangan pihak Tergugat yaitu :

- Utara dengan Tanah Deng Marala
- Timur dengan Jalan Sultan
- Selatan dengan Tanah Jawariah
- Barat denga Tanah Abd. Rasyid.

Berdasarkan keterangan Saksi NURDIN membenarkan keterangan Pihak Penggugat tentang batas-batas tanah sengketa tersebut. Sedangkan keterangan Saksi H. IRMANSYAH yang merupakan Pegawai BRI Cabang Sinjai dan dia yang menangani pinjaman utang-utang Ayah Penggugat, dalam ketarangannya membenarkan keterangan Pihak tergugat bahwa Ayah Penggugat memang Pernah meminjam uang di Kantor BRI

Cabang Sinjai dengan jaminan berupa sertifikat milik atas tanah tersebut, akan tetapi tanah tersebut sempat dilelang oleh pihak BRI dikarenakan pembayaran kredit Ayah Penggugat sedang menunggak oleh karenanya itu pihak Ayah Penggugat bersama Tergugat I dan Tergugat IV mendatangi Kantor BRI Cabang Sinjai bertujuan untuk membayar utang-utang Ayah Penggugat serta menebus surat sertifikat milik atas tanah sengketa Karena untuk menebus surat tersebut tidak bisa diwakili oleh siapapun kecuali pihak pemilik sendiri. Perkara tersebut telah terdaftar di Kepanitraan Negeri Sinjai Nomor W22- U.19/47/HK/02/PH/X/2010 tanggal 14 Oktober 2010.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum, sebagaimana yang telah terurai didalam putusan No. 13/Pdt.G/2010/PN SINJAI,

1. Menyatakan, mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menyatakan, Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhum A. BASO DENG MACENNING alias BADDU.
3. Menyatakan, tanah sengketa adalah milik almarhum A. BASO DENG MACENNING alias BADDU (orang tua Penggugat) dan Penggugat berhak mewarisinya;
4. Menyatakan bahwa tanah sengketa milik Penggugat sebagai warisan dari orang tuanya yang bernama almarhum A. BASO DENG MACENNING alias BADDU.
5. Menyatakan bahwa bangunan rumah batu/permanen yang ayah Penggugat buat/dirikan diatas tanah sengketa adalah milik ayah penggugat dan penggugat yang berhak sebagai ahli waris sah dari ayah Penggugat almarhum A. BASO DENG MACENNING alias BADDU.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat IV dalam merekayasa dan membuat akta peralihan hak berupa surat akta jual beli No. 13/SUT/1998 adalah perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan surat akta jual beli No. 13/SUT/1998 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
9. Menyatakan penghapusan biaya dan No. Daft. Pengh. Tanggal 23-122004 Di. 208 Nomor : 1.048, dalam Sertifikat Hak milik No. 7 Tahun 1997 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
10. Menghuku Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, atau siapa saja yang mendapat hak dari tanah sengketa untuk segera mengosongkan dan

menyerahkannya pada tergugat tanpa beban dan tanpa syarat apapun, bila perlu dengan bantuan polisi.

11. Menyatakan bahwa segala surat atau akta peralihan hak yang telah terbit atas tanah sengketa, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.
12. Menghukum Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sinjai.
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sinjai telah mempertimbangkan dan telah melakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Kamis tanggal 03 Maret 2011, dari hasil pemeriksaan setempat mana diperoleh fakta lapangan sebagai berikut :

- Bahwa benar lokasi tanah sengketa terletak di Jl. Bulu Patukku, kelurahan Bongki, Kecamatan Sinjai Utara, Kabupaten Sinjai.
- Bahwa benar batas-batas tanah sengketa yaitu :
  - Utara dengan tanah Zainal Abidin
  - Tumur dengan jalan aspal
  - Selatan tanah Jawariah
  - Barat tanah Aisyah Sossing
- Bahwa benar di atas tanah sengketa terdapat :
  - 1 buah rumah batu yang dikuasai AKMAL, SAAD dan NURBAYA.
  - 5 pohon kelapa.
  - 5 pohon mangga.
  - 10 pohon coklat.
  - 1 pohon sukun.

Sebelum mempertimbangkan Pokok perkaranya terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat dan terdapat didalam surat gugatan Pengugat point 9 yang diantaranya mendalilkan bahwa setelah ayah Pengugat mengetahui bahwa tanah sengketa telah terjadi peralihan hak dari ayah Pengugat kepada istri Tergugat I atas nama SITTI SAODAH (almarhumah), pada waktu itu pula ayah Pengugat bersama Penggugat mendatangi Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sinjai, ternyata benar telah terjadi peralihan hak milik dan Penggugat pada waktu

melakukan protes kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sinjai, tapi penjelasan pihak kantor Badan Pertanahan tidak memuaskan ayah Penggugat dan Penggugat. Dalam uraian tersebut terdapat bahwa BPN memiliki hubungan dengan perkara ini, akan tetapi pihak Penggugat tidak menjadikan BPN sebagai pihak yang digugat didalam perkara ini. Dalam hal ini pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sinjai gugatan Penggugat kurang lengkap atau kurang pihak, dalam suatu gugatan apabila subjek hukum kurang lengkap maka gugatan tersebut tidaklah sempurna kerana Formalitas gugatan tidak terpenuhi, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijke Verklard*).

### **MENGADILI**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 981.000, (Sembilang Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);

Hakim dalam mengadili suatu perkara harus benar-benar mempertimbangkan dengan seadil-adilnya, kerana hakim merupakan pemimpin di persidangan dan memutuskan suatu perkara, olehnya kerana itu hakim harus bersifat adil dan tidak memihak kepada para pihak yang berperkara.

Didalam Persidangan pembuktian memiliki peranan penting dalam sebuah persidangan agar hakim dapat memutus suatu perkara dengan sebenar- benarnya berdasarkan undang-undang dan analisa Majelis Hakim. Pembuktian sangat memiliki nilai penting didalam persidangan, oleh kerananya itu para pihak diberi kesempatan untuk mengemukakan kebenaran dari dalil-dalil yang dikemukakannya baik dari pihak Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, Turut Tergugat I, II, III dan Para Saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sinjai menganggap bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan olehnya itu gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijke Verklard*).

Pembuktian di persidangan memiliki nilai penting akan tetapi pembuktian tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim ketika suatu gugatan tidak memenuhi formalitas gugatan, oleh kerananya itu Penggugat lebih teliti dalam mempersiapkan pihak-pihak yang akan digugat di persidangan agar gugatan tersebut tidak cacat formil.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutus perkara ini telah tepat dan telah

sesuai dengan mekanisme di persidangan, akan tetapi berdasarkan Asasnya dalam hal ini penulis berpendapat bahwa pihak BPN tidak memiliki sisi mamfaat didalam perkara ini, kerana pihak BPN hanya dapat dijadikan Turut Tergugat, yang tidak memiliki alasan hak untuk dihukum, hanya saja menerima dan tunduk terhadap putusan Majelis Hakim.

Didalam persidangan Majelis Hakim harus memperhatikan asas kepastian hukum, keadilan dan kemamfaatannya kerana menggugat suatu pihak tanpa memiliki sisi mamfaat bagi suatu perkara tidaklah relefan untuk dijadikan subjek didalam perkara tersebut, akan tetapi berdasarkan Hukum Acara Perdata di Indonesia, jika suatu gugatan cacat hukum dalam hal ini Majelis Hakim agar kiranya monolak gugatan tersebut kerana formalitas gugatan tidak terpenuhi. Ketidak sempurnaan formalitas gugatan akan menimbulkan pihak lawan akan meresa keberatan dan jika gugatan tersebut diterima oleh Majelis Hakim, maka

hal tersebut keluar dari mekanisme dalam beracara di persidangan. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa formalitas gugatan paling penting didalam persidangan oleh karena itu para pihak lebih memperhatikan formalitas gugatan agar gugatan tersebut sempurna dan memenuhi syarat sahny suatu gugatan.

## KESIMPULAN

1. Dalam sengketa peralihan hak milik atas tanah semakin besar kemungkinannya akan mengalami peningkatan, oleh kerennya itu masyarakat tetap berhati-hati dalam pengurusan sertifikat tanah, tidak menuntut kemungkinan orang disekeliling kita banyak yang mengincarnya. Dalam upaya penyelesaiannya ada beberapa cara yang dapat ditempuh baik itu melalui persidangan, mediasi di persidangan, mediasi diluar persidangan, akan tetapi penyelesaian sengketa dipersidangan banyak menguras biaya, waktu dan tenaga tetapi tidak menuntut kemungkinan masyarakat.
2. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan negeri Sinjai terhadap putusan No.13/Pdt.G/2010/PN SINJAI telah sesuai berdasarkan hukum acara perdata di Indonesia dengan mempertimbangkan pihak BPN seharusnya dijadikan sebagai pihak diperkara ini dengan alasan BPN memiliki hubungan terhadap perkara ini, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima kerana formalitas gugatan tidak terpenuhi. Formalitas gugatan memiliki arti penting dipersidangan meski pihak berlandaskan asas kemamfaatannya akan tetapi kita kembali kepada syarat diterimanya suatu gugatan. oleh karena itu para pihak lebih

memperhatikan formalitas gugatan agar memenuhi syarat sahny suatu gugatan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anshoruddin, H. *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta: 2004
- Asikin, Zainal. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Prenadamedia Grup. 2015.
- Efendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-perturan Pelaksaaannya*. Bandung: Penerbit Alumni 1983.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata* Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada. 2014.
- Fuady, M. I. N. (2021). Local Wisdom in Criminal Law Enforcement.
- Fuady, M. I. N. (2019). Siri'Na Pacce Culture in Judge's Decision (Study in Gowa, South Sulawesi Province). *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, 13(3), 241-254.
- Nur Fuady, M. I. (2020). Moderasi Beragama Pada Diskresi Kepolisian Dalam Memberantas Kriminalitas Geng Motor.
- Nur Fuady, M. I. (2014). *Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Berencana Terkait Budaya Hukum Masyarakat Sulawesi Selatan Di Kabupaten Gowa* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Kementrian Agama. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* Jakarta: An-Nur. 2012.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti. 2015.
- Windari, Ratna Artha. *Pengantar Hukum Indonesia*. Depok: Penerbit PT Raja Grafindo Persada. 2017.
- Wardah, Sri. "institusionalisasi Proses Mediasi Dalam Sistem Pradilan Di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 26.11.(2004).
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.